



Zusammenfassende Erklärung

der Stadt Freudenberg

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

hier: 7. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 64 „Wilhelmshöhe“

1. Ziel des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 25.11.2015 die dringliche Entscheidung zur Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ gefasst.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ einschließlich der Erweiterungsfläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes und liegt südöstlich der Autobahn-Anschlussstelle Freudenberg der A 45. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rund 17,57 ha.

Das Plangebiet liegt im Bereich südöstlich der Autobahn-Anschlussstelle Freudenberg. Nordwestlich grenzt das Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II an.

Der sehr günstige Standort des Gewerbegebietes „Wilhelmshöhe“ an der Autobahn (A45) hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass die in dem Gewerbegebiet ansässigen Betriebe immer wieder Erweiterungsabsichten auch über die bisherigen Festsetzungen hinaus, äußerten. Demzufolge wurde der Bebauungsplan auch wiederholt geändert.

Inzwischen wird die Lage des Gewerbegebietes an der Autobahn auch für nicht allgemein zulässige Nutzungen nach § 8 BauNVO immer attraktiver.

Die Stadt Freudenberg hat einen Fehlbedarf an gewerblichen Flächen. Dies gilt insbesondere auch für produzierendes Gewerbe

Die Rechtsgrundlage der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ wurde aufgrund der 1. Änderung auf die Baunutzungsverordnung 1990 übergeleitet. Dabei entsprechen die zulässigen Nutzungen dem § 8 BauNVO. Dies gilt sowohl für die Nutzungen der Absätze 1 und 2 wie auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Absatzes 3.

Bisher wurden keine Nutzungen des § 8 BauNVO ausgeschlossen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind vollständig baulich entwickelt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um gewerbegebietstypische Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO wie zum Beispiel Produktionsbetriebe, Großhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Geschäftsgebäude sowie ein Tennis- und Squash-Center.

Neben den vorgenannten Nutzungen des § 8 Abs.1 und 2 BauNVO haben sich auch einzelne Betriebe nach § 8 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässigen Betriebe) aus dem Bereich der Nr. 3 (Vergnügungsstätten) angesiedelt. Hierzu zählt namentlich die vorhandene Diskothek, Gewerbestraße 7.

Daher soll der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ dahingehend geändert werden, dass die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Ziffern 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die bereits in dem Gewerbegebiet befindliche Vergnügungsstätte wird – vergleichbar der Planung zum großflächigen Einzelhandel der 1. Änderung des Bebauungsplanes– durch Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 (10) BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz gegeben werden.

2. Verfahrensablauf

Der Ablauf des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes:

<i>Verfahren</i>	<i>Datum</i>	<i>Beteiligte</i>
Einleitungsbeschluss	18.11.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik Dringliche Entscheidung
	25.11.2015	
Veröffentlichung Einleitungsbeschluss	05.12.2015	Amtsblatt der Stadt Freudenberg
Frühzeitige Beteiligungsverfahren	27.02.2016	Veröffentlichung Amtsblatt der Stadt Freudenberg Einsicht der Öffentlichkeit
	08.03.2016 bis 10.03.2016	

	24.03.2016	Abgabemöglichkeit schriftlicher Anregungen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.02.2016	Anschreiben Scoping-Verfahren Beteiligung mit Mail vom
Beschluss öffentliche Auslegung	20.04.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik der Stadt Freudenberg
Öffentliche Auslegung	30.05.2016 bis 30.06.2016 24.05.2016	Veröffentlichung Amtsblatt am 21.05.2016 Mail an Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Ergebnis der öffentlichen Auslegung	21.09.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik der Stadt Freudenberg
Satzungsbeschluss	06.10.2016	Rat der Stadt Freudenberg

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ hinsichtlich zulässiger Nutzungen an die Erfordernisse der gewerblichen Nutzung anzupassen, nicht gewerbliche Nutzungen auszuschließen und dabei einer bestehenden Vergnügungsstätte erweiterten Bestandsschutz zu gewähren, bedeutet für den Naturraum, dass es hier zu keinerlei Veränderungen kommt.

Durch die nachfolgende Kurzbeschreibung der schutzgutrelevanten Auswirkungen wird die Wirkungsanalyse der 7. Änderung des Bebauungsplans näher untersucht:

Mensch:	keine Störung der benachbarten Bereiche durch Lärm
Pflanze:	Keine Zerstörung der Vegetationsdecke Kein Biotopverlust
Tier:	Kein Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum)
Boden:	kein Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) durch Bebauung, Versiegelung und Anschüttung keine Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in weiteren Teilbereichen (durch Verdichtung,

	Umlagerung, usw.)
Wasser:	keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate keine Beschleunigung des Gebietsabflusses
Klima:	keine Ausweitung der städtischen Wärmeinsel kein Verlust von Flächen für Entstehung und Transport von Kalt- und Frischluft
Luft:	keine Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen/befristet, Verkehr, Hausbrand)
Landschaft:	kein Verlust von Freiraum
Kultur- /Sachgüter:	Keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da nicht vorhanden Kein Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
Wechsel- wirkungen:	Keine Verschiebung von Artengemeinschaften keine Veränderung des Wasserhaushalts

Da es bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ lediglich um eine Anpassung von Festsetzungen handelt, die keine zusätzlichen Versiegelungen oder sonstige, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nachteilige Veränderungen verursachen werden, sind ökologische Vermeidungsmaßnahmen bzw. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen nicht notwendig. Auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht notwendig.

Die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich auszuschließen ist.

4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen vorgebracht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Kreis Siegen – Wittgenstein eine Anregung vorgebracht.

- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die vom **Kreis Siegen Wittgenstein** vorgetragene Hinweise und sonstigen Anmerkungen wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

b) Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ wurden keine Anregungen, Hinweise oder Anmerkungen vorgebracht. Dies gilt sowohl für die Öffentlichkeit wie für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aussagen dieses Umweltberichtes beruhen auf der Annahme, dass sich der Geltungsbereich des Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ seit erstmaligem in Krafttreten im Jahre 1973 bis zum heutigen Tage entsprechend der damaligen Planung entwickelt hat und diese Entwicklung durch die Änderung dieses Bebauungsplans weiterhin im Sinne einer geordneten gewerblichen Nutzung gesteuert wird.

Um die gewerbliche Nutzung des Plangebietes „Wilhelmshöhe“ vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu schützen, werden bis auf Bestandsschutz vorhandener Vergnügungstätten sonstige Nutzungen des § 8 BauNVO ausgeschlossen.

Mit dieser Änderung ist nach eingehender Prüfung nicht zu erwarten, dass Schutzgüter gem. UVPG und deren Wechselwirkungen nachteilig betroffen werden.

6. Satzungsbeschluss

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 06.10.2016. als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ beigefügt.

Freudenberg, den *10.10.2016*


(Reschke)
Bürgermeisterin